A **SUHIMI ITAM SHAARI & YANG LAIN**

lwn.

ANGAMAL RAJOO & YANG LAIN

B MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
BALIA YUSOF WAHI H
[SAMAN PEMULA NO: 24-1977-2005]
29 APRIL 2008

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Milikan - Pengembalian milikan - Sama ada tanah diduduki secara haram - Sama ada dengan persetujuan dan galakan pemilik terdahulu - Sama ada wujud isu yang boleh dibicarakan - Penghunian selama 40 tahun lebih tanpa gangguan - Sama ada suatu pembelaan sah - Ekuiti - Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A. 89*

D Ini adalah permohonan plaintif-plaintif di bawah A. 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') bagi mendapat kembali milikan kosong tanah mereka yang dikatakan diduduki secara haram oleh defendan-defendan serta beberapa orang lain. Fakta menunjukkan bahawa antara pemilik berdaftar terdahulu tanah tersebut adalah seorang Ali Am, yang
E mula menjadi pemilik berdaftar di situ pada 5 Januari 1977. Dalam pembelaannya, defendan pertama antara lain memberi keterangan bahawa beliau dan keluarga mula tinggal dan bekerja di estet berkenaan sejak tahun 1967 atas jemputan Ali Am. Dikatakan selanjutnya bahawa semua rumah-rumah di situ telah di bina atas persetujuan dan galakan Ali Am,
F dan begitu juga dengan bekalan elektrik dan air ke rumah-rumah tersebut. Menurut defendan lagi, ekuiti adalah berpihak kepada beliau, sementelah beliau dan keluarga telah berbelanja ribuan ringgit untuk membina penempatan atas persetujuan dan galakan Ali Am, dan telah tinggal di estet tersebut selama lebih 40 tahun tanpa apa-apa gangguan.

G **Diputuskan (membenarkan milikan kosong):**

(1) Adalah menjadi tugas pemohon untuk membuktikan bahawa orang-orang yang menduduki tanah tersebut telah memasuki atau berada di atas tanah tersebut tanpa kebenaran pemohon atau mana-mana tuan punya terdahulu tanah tersebut. Dari keterangan, plaintif-plaintif
H telah membuktikan bahawa kemasukan dan pendudukan defendan ke atas tanah kepunyaan mereka adalah tanpa kebenaran mereka dan mana-mana orang terdahulu yang memiliki tanah tersebut.
(perenggan 4 & 8)

I **(2)** Ali Am hanya didaftar sebagai tuan punya tanah tersebut pada 5 Januari 1977. Jadi, mana mungkin beliau boleh memberi kebenaran kepada defendan dan keluarganya untuk menduduki tanah tersebut pada tahun 1967 seperti yang didakwa. Tiada keterangan yang

menunjukkan bahawa Ali Am mempunyai hak atau kuasa ke atas tanah tersebut yang membolehkan beliau menjemput dan memberi kebenaran kepada defendan dan suaminya untuk tinggal di situ. Jikapun Ali Am sememangnya membuat jemputan sedemikian pada tahun 1967, jemputan dan persetujuan itu tidak sah berdasarkan doktrin *nemo dat quod non habet*. (perenggan 5)

(3) Fakta sama ada keluarga defendan bekerja untuk Ali Am di estet berkenaan adalah tidak relevan. Hubungan antara pekerja dan majikan seperti yang didakwa tidak boleh dijadikan asas untuk dibuat inferens terdapatnya kebenaran untuk menduduki tanah tersebut daripada Ali Am. Begitu juga, resit-resit bekalan air dan bekalan elektrik semata-mata adalah tidak cukup untuk pembuktian pemberian kebenaran atau persetujuan untuk menduduki tanah tersebut. (perenggan 6)

(4) Prinsip pemakaian A. 89 KMT adalah sama dengan prinsip yang dipakai bagi permohonan-permohonan A. 14 KMT. Apapun, dalam kes ini, isu mengenai kebenaran dari Ali Am yang dikatakan pemunya terdahulu tanah tersebut bukan suatu 'triable issue' memandangkan Ali Am tiada sebarang hak untuk memberi kebenaran atau persetujuan kepada defendan dan keluarganya pada ketika itu. (perenggan 10)

(5) Berhubung isu ekuiti, defendan perlu membuktikan bahawa terdapat 'encouragement' dari tuan punya tanah tersebut, iaitu plaintif. Namun, tiada bukti bahawa plaintif, ataupun tuan punya terdahulu, ada memberi sebarang 'encouragement' kepada defendan. Selain itu, kedudukan defendan dalam kes ini bukanlah sebagai 'licensee' seperti dalam kes *Inwards v. Baker*. (perenggan 11 & 12)

(6) Keterangan defendan bahawa beliau telah berbelanja beribu-ribu ringgit untuk membina rumah-rumah atas tanah tersebut atas persetujuan dan galakan Ali Am sukar dipercayai kerana Ali Am pada masa relevan tiada sebarang hak atau kepentingan di atas tanah berkenaan. Maka, dalam keadaan yang wujud, sebarang galakan atau persetujuan yang didakwa telah diberi adalah sia-sia dan tiada sebarang efek di sisi undang-undang. Alasan defendan bahawa mereka telah menduduki tanah tersebut hampir empat puluh tahun tanpa gangguan atau diberi notis untuk keluar sehinggalah baru-baru ini bukan merupakan pembelaan yang sah di sisi undang-undang. (perenggan 13)

[Permohonan dibenarkan. Defendan diberi tempoh 3 bulan untuk menyerahkan milikan kosong kepada plaintif]

Kes-kes yang dirujuk:

Bohari Taib & Ors v. Pengarah Tanah Galian Selangor [1991] 1 CLJ 647; [1991] 1 CLJ (Rep) 48 SC ***(dirujuk)***

Chiu Wing Wa & Ors v. Ong Beng Cheng [1994] 1 CLJ 313 SC ***(dirujuk)***

Er Eng Hong & Anor v. New Kim Eng dan Tiap-Tiap Pemegang Yang Menduduki Atas Sebahagian Tanah yang Dikenali Sebagai HS(M) 2162 PTD 4403 Mukim Benut, Daerah Pontian [2000] 1 CLJ 289 HC ***(dirujuk)***

Inwards v. Baker [1965] 2 QB 69 ***(dibezakan)***

Salim Ismail & Lain-Lain lwn. Lebbey Sdn Bhd (No 2) [1997] 1 CLJ 102 CA ***(dirujuk)***

Shaheen Abu Bakar v. Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor [1999] 1 CLJ 74 FC ***(dirujuk)***

Souriamal Maritha Musthin Pillai v. Theresa Anthonysamy & Anor [1995] 2 CLJ 155 HC ***(dirujuk)***

Tekad Urus Sdn Bhd v. Penduduk yang menduduki kawasan yang dipanggil Desa Perwira dan Lain-Lain [2004] 2 CLJ 516 CA ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Rules of the High Court 1980, O. 14, O. 89

Bagi pihak plainif - Soo Keong Joo; T/n KJ Soo & Co
Bagi pihak defendan - Thiru Mangai Krishnan; T/n Jeyaratnam & Co

Dilaporkan oleh Wan Sharif Wan Ahmad

PENGHAKIMAN

Balia Yusof Wahi H:

[1] Permohonan yang dikemukakan oleh plaintif-plaintif di dalam kes ini adalah bagi mendapatkan suatu perintah supaya plaintif-plaintif mendapatkan balik milikan kosong ke atas tanah yang dikenali sebagai Geran No: 6147, Lot 56485, Mukim Ulu Kinta, Klebang (Kok Lim Estate) Perak, Darul Ridzuan. Permohonan ini adalah mengikut peruntukan A. 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

[2] Ketiga-tiga pemohon adalah merupakan tuan punya berdaftar kepada hartanah yang menjadi bahan pertikaian dalam kes ini. Mereka menyatakan bahawa defendan yang dinamakan berserta dengan lain-lain orang yang namanya tidak diketahui telah menceroboh tanah kepunyaan mereka dan telah mendirikan rumah di atas tanah tersebut tanpa pengetahuan dan kebenaran daripada mereka sebagai tuan punya tanah berkenaan. Plaintif-plaintif juga menyangkal bahawa mereka ada menyewakan atau menerima apa-apa wang sewaan dari defendan.

Mengikut dari bahan bukti yang dikemukakan, plaintif kedua dan ketiga telah didaftarkan sebagai tuan punya bahagian tanah tersebut pada 6 Mei 1994 manakala plaintif pertama telah didaftarkan sebagai tuan punya

berdaftar pada 10 Februari 2001. Plaintif pertama adalah merupakan waris kepada tuan punya asal bernama Itam Shaari yang telah didaftarkan sebagai tuan punya tanah tersebut: bersama-sama plaintif kedua dan ketiga pada 6 Mei 1994.

[3] Bagi pihak defendan yang bernama Angamal a/p Rajoo beliau menyatakan bahawa di atas tanah tersebut selain dari beliau terdapat empat buah rumah yang didiami oleh orang-orang yang bernama Muniappan a/l Muniandy, Seevaraji a/l Thanimalai, Mathayee a/p Thanimalai dan Makendran a/l Thanimalai. Beliau menerangkan bahawa pada asalnya tanah tersebut adalah merupakan sebuah estet yang dikenali sebagai Chemor United Estate yang kemudiannya telah dijual dan dikenali sebagai Kok Lim Estate. Sebahagian daripada estet tersebut telah dijual kepada seorang yang bernama Ali Am. Defendan menyatakan bahawa pada tahun 1967 Ali Am telah menjemput mendiang suaminya serta keluarga tinggal di estet berkenaan dan bekerja dengannya, dan semenjak itu beliau dan lain-lain ahli keluarganya telah tinggal di atas tanah berkenaan. Mengikut defendan kesemua tanah-tanah tersebut adalah di atas pengetahuan dan persetujuan Ali Am dan di bina di antara tahun 1967 hingga 1988. Dengan panjang lebar defendan juga menyatakan bahawa anak-anak beliau kesemuanya lahir di tanah tersebut dan pada tahun 1988 dengan persetujuan Ali Am rumah-rumah tersebut telah dibekalkan dengan bekalan air dan pada tahun 2001 telah dibekalkan dengan bekalan elektrik. Di samping itu defendan juga menyatakan bahawa Ali Am telah berjanji untuk memberikan lot-lot tanah tersebut kepada beliau dan keluarganya dan beliau berkepercayaan bahawa beliau dan keluarganya telah dibenarkan untuk tinggal di atas tanah tersebut selama-lamanya.

[4] Di dalam kes seperti ini, bagi pemohon untuk mendapatkan remedi melalui A. 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, adalah menjadi tugas dan beban kepada pemohon untuk membuktikan kepada mahkamah bahawa defendan dan/atau orang-orang yang menduduki tanah tersebut telah memasuki atau berada di atas tanah-tanah tersebut tanpa kebenaran pemohon atau mana-mana tuan punya terdahulu dari pemohon. (*Souriamal a/p Maritha Musthin Pillai v. Theresa a/p Anthonysamy & Anor* [1995] 2 CLJ 155).

[5] Berdasarkan kepada keterangan afidavit yang dikemukakan, adalah amat jelas bahawa sebelum plaintif-plaintif didaftarkan sebagai pemilik berdaftar tanah berkenaan tanah tersebut dimiliki oleh Ali Am yang telah didaftarkan sebagai pemilik berdaftar pada 5 Januari 1977. (Eksibit S1 di dalam afidavit sokongan plaintif). Sebelum dari tarikh tersebut tanah tersebut adalah sebahagian daripada Kok Lim Estate. Di dalam keterangan afidavit defendan, beliau menyatakan bahawa beliau serta

A suaminya telah dijemput oleh Ali Am untuk tinggal di atas tanah tersebut dan bekerja untuknya pada tahun 1967. Seperti yang dibuktikan di dalam eksibit yang sama, Ali Am hanya didaftarkan sebagai tuan punya tanah tersebut pada 5 Januari 1977. Ini bermakna pada tahun 1967 tanah tersebut adalah dimiliki oleh Kok Lim Estate dan bukannya kepunyaan
B Ali Am. Mana mungkin Ali Am boleh memberikan kebenaran kepada defendan dan keluarganya untuk menduduki tanah yang bukan miliknya? Tiada sebarang keterangan yang menyatakan bahawa Ali Am ada mempunyai apa-apa hak atau kuasa di atas tanah tersebut yang membolehkan beliau untuk menjemput dan memberi kebenaran kepada
C defendan dan suaminya untuk tinggal di atas tanah tersebut. Dalam pada itu juga tiada keterangan menyatakan bahawa Kok Lim Estate yang merupakan tuan punya tanah tersebut pada ketika itu ada memberi apa-apa kebenaran atau persetujuan untuk defendan dan keluarganya berada dan menduduki tanah berkenaan. Oleh yang demikian adalah
D amat jelas sekali bahawa walaupun sekiranya Ali Am telah menjemput dan memberi kebenaran kepada defendan dan keluarganya untuk menduduki tanah tersebut pada tahun 1967, kebenaran serta persetujuan tersebut adalah tidak sah dan tidak berasas kerana Ali Am pada masa dan ketika itu tidak ada hak untuk memberikan kebenaran tersebut. Doktrin *nemo dat quod non habet* (No one gives who posseses not)
E adalah terpakai di dalam keadaan sebegini.

[6] Dalam masa yang sama juga, fakta sama ada keluarga defendan bekerja untuk Ali Am di estet berkenaan adalah tidak relevan. Hubungan antara pekerja dan majikan seperti yang didakwa, tidak boleh dijadikan
F sebagai asas untuk dibuat suatu inferen terdapatnya kebenaran untuk menduduki tanah tersebut daripada Ali Am.

[7] Defendan seterusnya telah cuba dengan lebih jauh lagi dengan mengatakan bahawa beliau serta lain-lain keluarganya telah diberikan kebenaran dan persetujuan oleh Ali Am pada tahun 1988 untuk
G dibekalkan dengan bekalan air dan bekalan elektrik pada tahun 2001. Sekali lagi keterangan ini terpaksa ditolak oleh mahkamah kerana hanya dengan resit-resit bekalan air dan elektrik semata-mata adalah tidak cukup untuk pembuktian pemberian kebenaran atau persetujuan untuk menduduki tanah tersebut. Dalam pada itu mahkamah juga mendapati
H dakwaan defendan yang mengatakan bahawa sewa bulanan sebanyak RM10 sebulan telah dibayar kepada Ali Am dan seterusnya selepas kematian Ali Am sewa tersebut telah dibayar kepada adik lelaki Ali Am dan selanjutnya selepas kematian adik lelaki Ali Am sewa telah terus dibayar kepada anak lelaki kepada adik Ali Am, adalah merupakan
I dakwaan kosong semata-mata. Tiada sebarang keterangan sokongan

sama ada dalam bentuk pernyataan atau dokumentari telah dapat dikemukakan oleh defendan bagi menyokong dakwaannya. Setidak-tidaknya ini akan mempengaruhi mahkamah bagi membuktikan terdapatnya isu untuk dibicarakan.

[8] Di dalam keadaan yang demikian saya memutuskan bahawa pihak plaintif telah berjaya membuktikan bahawa kemasukan dan pendudukan defendan ke atas tanah kepunyaan mereka adalah tanpa kebenaran mereka dan juga mana-mana orang yang terdahulunya yang memiliki tanah tersebut.

[9] Di pandang dari sudut yang berlainan, prinsip pemakaian dan kesesuaian A. 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 adalah sama dengan prinsip yang dipakai bagi permohonan-permohonan di bawah A. 14 Kaedah yang sama. Seperti yang dikatakan oleh Mohd. Azmi SCJ di dalam kes *Chiu Weng Wa & Ors v. Ong Beng Cheng* [1994] 1 CLJ 313 pada ms. 317:

> The summary procedure under O. 89 is governed by the same principles as those under O. 14 RHC 1980. To enable a defendant to a trial, all he need to do is to show that there is a triable issue law or fact. It is only in clear cases of trespassing that a summary order can be made under O. 89.

(Sila lihat juga kes-kes seperti: *Shaheen binti Abu Bakar v. Perbadanan Kemajuan Negeri Selangor* [1999] 1 CLJ 74, *Tekad Urus Sdn. Bhd v. Penduduk yang menduduki kawasan yang dipanggil Desa Perwira dan Lain-Lain* [2004] 2 CLJ 516, *Salim bin Ismail & Lain-Lain lwn. Lebbey Sdn Bhd (No 2)* [1997] 1 CLJ 102.

[10] Pada hemat saya isu sama ada kebenaran dari Ali Am yang dikatakan sebagai pemunya terdahulu ke atas tanah tersebut bukanlah merupakan suatu 'triable issue'. Ali Am tiada sebarang hak atau otoriti untuk memberikan kebenaran atau persetujuan kepada defendan dan keluarganya pada ketika itu. Isu kesahihan kebenaran tersebut adalah tidak menjadi isu dan persoalan untuk dibicarakan. Prosidur A. 89 hanya tidak akan terpakai sekiranya terbukti bahawa kemasukan atau pendudukan defendan di atas tanah tersebut adalah tidak menyalahi undang-undang dan terdapat isu-isu untuk dibicarakan. Mohamad Azmi SCJ di dalam kes *Bohari bin Taib & Ors v. Pengarah Tanah Galian Selangor* [1991] 1 CLJ 647; [1991] 1 CLJ (Rep) 48 ada menyatakan:

> Finally it has come to our knowledge that recently in *Mohd. Rawi bin Yaacob v. Federal Land Development Authority*, another panel of this court (Abdul Hamid LP Gunn Chit Tuan, and Jemuri Serjan SCJJ), had in allowing an appeal held that where the entry to the land is lawful, and where there are triable issues, O. 89 is not the proper procedure to be adopted to evict occupiers by order for possession.

[11] Berhubung dengan hujahan pihak defendan mengenai ekuiti, mahkamah ini memutuskan bahawa defendan perlu membuktikan bahawa terdapatnya 'encouragement' dari tuan punya tanah tersebut. Plaintif di dalam keterangannya tidak pernah memberikan sebarang 'encouragement' kepada defendan yang menyebabkan defendan telah berbelanja untuk tanah tersebut dengan harapan untuk terus tinggal di atas tanah berkenaan. Pihak defendan berhujah bahawa prinsip ekuiti seperti yang diputuskan di dalam kes *Inwards v. Baker* [1965] 2 QB 69 adalah terpakai. Pada hemat saya kes tersebut adalah amat berbeza dengan fakta kes ini kerana di dalam kes tersebut terdapat 'active encouragement' daripada pihak si bapa kepada anaknya untuk membina sebuah bungalow di atas tanah kepunyaan si bapa dan membenarkannya terus menetap di dalam bungalow tersebut. Di dalam kes tersebut Lord Denning MR menyatakan:

> ... if the owner of land requests another, or indeed allows another to expend money on the land under an expectation created or encouraged by the landlord that he will be able to remain there, that raises an equity in the licensee such as to entitle him to stay. He has a licence coupled with an equity. ... even though there is no binding contract to grant any particular interest to the licensee nevertheless the court can look at the circumstances and see whether there is an equity arising out of the expenditure of money. All that is necessary is that the licensee should, at the request or with the encouragement of the landlord, have spent the money in the expectation of being allowed to stay there. If so, the court will not allow that expectation to be defeated where it would be inequitable to do so.

[12] Di dalam kes yang sedang saya hakimkan ini, tiada terdapat sebarang bukti yang menunjukkan adanya 'encouragement' daripada sama ada plaintif sendiri atau mana-mana tuan punya yang terdahulu tanah tersebut. Kebenaran atau jemputan yang dikatakan telah diberikan oleh Ali Am pada tahun 1967 itu, seperti yang telah saya putuskan, adalah tidak bermakna dan tidak sah di sisi undang-undang. Dalam masa yang sama juga, kedudukan defendan di dalam kes ini bukanlah sebagai 'licensee' seperti yang diputuskan oleh Mahkamah di dalam kes *Inwards v. Baker*. Seperti yang dikatakan oleh Abdul Malik Ishak J (sekarang hakim Mahkamah Rayuan) di dalam kes *Er Eng Hong & Anor v. New Kim Eng dan Tiap-Tiap Pemegang Yang Menduduki Atas Sebahagian Tanah yang Dikenali Sebagai HS(M) 2162 PTD 4403 Mukim Benut, Daerah Pontian* [2000] 1 CLJ 289 ms. 307:

> At any rate, in order for equity to intervene, the defendants must show evidence of some inducement or encouragement by the plaintiffs or some expectation held out by them to the defendants and on the strength of which the defendants had expended money on the land. On the facts, there was nothing to support the application of any

doctrine in favour of the defendants. Equitable estoppels as set out in *Khew Ah Bah v. Hong Ah Mye* [1971] 2 MLJ 86; *Ooi Ho Cheng v. Grace Joseph & Ors* [1975] 1 MLJ 168; *Lim Hock Kim v. Sim Seng Quee* [1982] 2 MLJ 210; and *Ooi Ah Seng v. Chan Lin Lam* [1973] 2 MLJ 20 too cannot be invoked in the present case because there was no landlord tenant relationship between the plaintiffs and the defendants. Nor can I refer from the available evidence that there was either consent or a licence to occupy the land.

[13] Keterangan defendan yang menyatakan beliau telah berbelanja beribu-ribu ringgit untuk membina rumah-rumah di atas tanah tersebut atas persetujuan dan galakan Ali Am adalah merupakan dakwaan semata-mata yang mana mahkamah ini mendapati amat sukar untuk dipercayai kerana pada masa yang relevan yang dibangkitkan oleh defendan di dalam affidavitnya adalah menunjukkan bahawa Ali Am tidak ada sebarang hak atau kepentingan di atas tanah berkenaan. Oleh itu sebarang galakan atau persetujuan yang dikatakan telah diberikan itu adalah sia-sia dan tidak mempunyai sebarang efek di sisi undang-undang. Alasan defendan bahawa mereka telah hampir empat puluh tahun tinggal di tanah tersebut tanpa sebarang gangguan atau diberi notis untuk keluar sehinggalah baru-baru ini juga bukan merupakan alasan atau pembelaan yang sah di sisi undang-undang.

[14] Di atas alasan-alasan yang telah disebutkan, mahkamah ini memutuskan bahawa permohonan plaintif yang dibuat di bawah A. 89 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, adalah dengan ini dibenarkan dengan kos. Pihak defendan serta orang-orang yang tidak dikenali yang menduduki diberi tempoh masa selama tiga bulan untuk menyerahkan milikan kosong tanah yang dikenali sebagai Geran No: 6147, Lot No. 56485, Mukim Ulu Kinta, Klebang (Kok Lim Estate), Perak, Darul Ridzuan.